

3000 243707-69

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

22-06-2016

נ ת ק ב ל

גבעת חביבה - תוכנית מפורטת

תוכנית מס' 351-0099192

חבצלת

מוסדות תרבות וחינוך
של השומר הצעיר

ערן מבל
ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
ח.פ. 51-3261900
רח' קק"ל 4 טבעון
טל: 04-9835146

נספח נופי סביבתי

(ע"פ הנחיות תמ"א 35)



מינהל התכנון-מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התוכנית

יוסף משלב

28.6.16

תאריך יו"ר הועדה המחוזית

המזמין: חבצלת מוסדות חינוך ותרבות, 04-6533676

עורך התוכנית: אדרי' ערן מבל, קק"ל 4 ק. טבעון, 04-9835146

עורכת הנספח הנופי: אדרי' נוף איה שלמון, ת.ד. 151 שמשית, טל- 04-6021582

תאריך: מרץ 2012, ניסן תשע"ב
עדכון: פברואר 2014, אדר א תשע"ד

דפון נדל - אים נאמן

025693243

טל 04-6021582

ת.ד. 151 שמשית 17906

351-0099192

726

19/10/15

מיום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה

351-0099192

תוכנית ב.ע. מס' 154
הומלץ להפקדה

24.10.11

מהנדס הועדה

יושב ראש הועדה



תוכן עניינים

1. מאפייני סביבה 3
- א. כללי 3
- ב. תיאור הסביבה 3
- ג. גיאולוגיה 3
- ד. הידרולוגיה 3
- ה. אקלים ומשקע 4
- ו. צומח וקרקע 4
- ז. ערכי טבע ונוף 5
- ח. אתרים ומוקדי עניין 6
- ט. אתרים ארכיאולוגיים 7
- י. מסלולי טיול בתחום התוכנית 7
2. תוכניות מתאר קיימות 8
3. חלופות 10
4. השפעת התוכנית על שטח התוכנית וסביבתה 10
5. צפייה ונצפות 11
- מבטים 11
6. הנחיות לשיקום נופי ולהקטנת ההשפעה על הסביבה 14



ג. גיאולוגיה
אזור מרזבת השרון, הרצועה המזרחית בשרון משתרעת בין גבעות החמרה במערב ובין השיפולים הגירניים של הרי השומרון. רצועה זו מכוסה באדמות סחף שהביאו ערוצי הנחלים ההרריים ומונצלת לעיבוד חקלאי אינטנסיבי.

e.m: mizpetel@netvision.net.il



ה. אקלים ומשקעים

אקלימו של השרון הוא אקלים ים תיכוני ממוזג. קרבת האזור לים ממתנת את מידות החום בו מגבירה את הלחות ומביאה למשטר רוחות האופייני לאזורים חופיים. ממוצע המשקעים 500-600 מ"מ בשנה. במורדות השומרון 600 מ"מ ויותר.

ו. צומח ורקע

קרקעות נפוצות בשרון הן החמרות. הן מהוות שלב נוסף בהתפתחות הקרקע באזור מחול דיונות, והתעשרו בחרסית שמקורה בבליית האבק המדברי. באזור רנדזינות חומות ובהירות המצויה בגבעות במרכז ובצפון.



מפת קרקעות בצפון מזרח השרון

עד ראשית המאה ה-20 היה יער אלון תבור נפוץ בקרקעות החמרה. כיום מצויה חברה בתה עשבונית חילף החולות ודדר הקורים בליווי גיאופיטים. במישורים האלוביאליים המעובדים מצויה חברת הינבוט השדה וחוח העקוד. בשטח הסמינר כמעט ולא מצוי צומח טבעי אופייני לאזור. מרבית הנטיעות והגינון הינם צמחית נוי ומראה האופייני הוא נוף עצי האיקליפטוס הותיקים. בשולי הסמינר ניתן למצוא מעט צמחית בר, בעיקר בשטח מצפון מזרח לבריכה בו מצוי חורש טבעי בינות לחורשת אורנים קיימת.





ז. ערכי טבע ונוף
העצים הותיקים בסמינר מהווים שלד אופייני לנופו של המקום. כמו כן השטחים הפתוחים שקיימים בו הם המרכיבים המשמעותיים שיש לשמר.



תצ"א





ח. אתרים ומוקדי עניין בסביבה

חרבת נצור

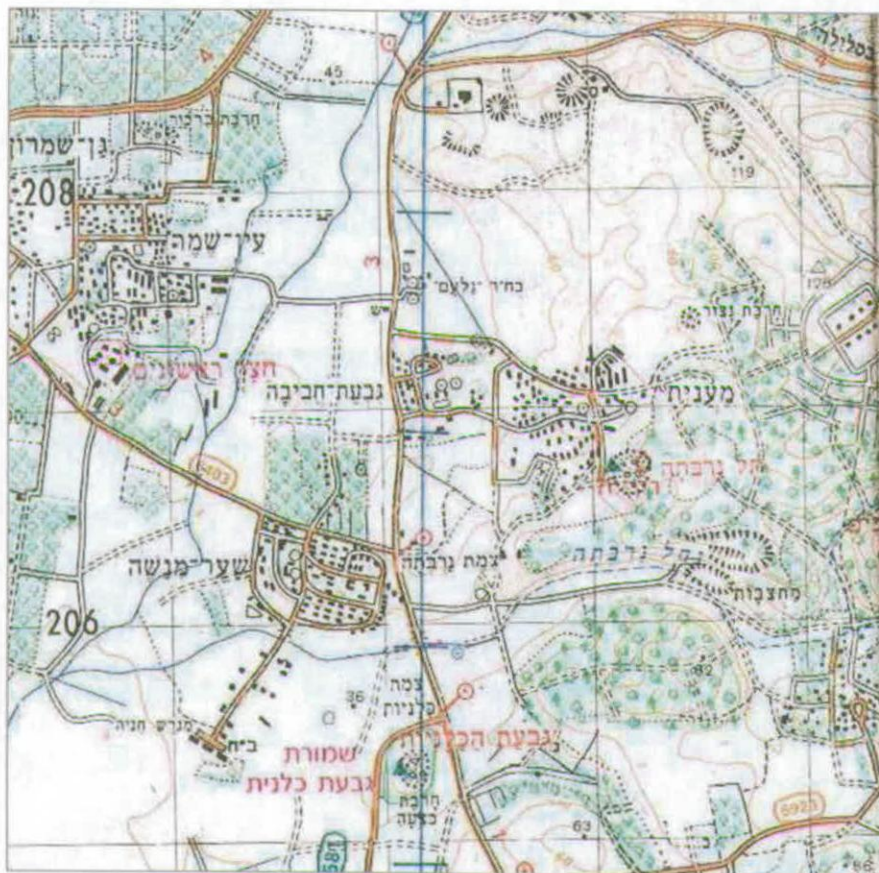
חורבה מהתקופה הפרסית ובה בורות וגבי מים וכן עצי חרוב עתיקים. שוכנת כקילומטר ממזרח לסמינר. לא צופה או נצפה לאתר.

תל נרבחה

אתר מהתקופה הרומית ואילך, קולומבריום, מתקני קבורה וכן שרידי פילבוקס וביצורים של חברי מענית מתשי"ח. שוכן בחלקו בדרום מזרחי של קבוץ מענית. לא צופה או נצפה לאתר.

חרבת בצעה

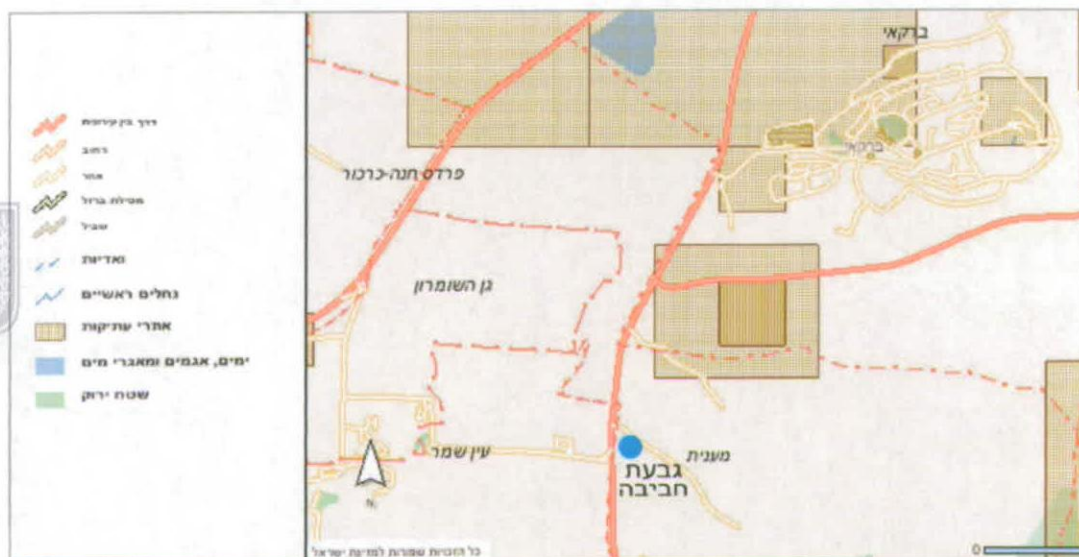
אתר ארכיאולוגי מהתקופה הכלקוליתית ואילך, וכן נמצאו מתקנים חקלאיים מהתקופה הרומית. בסמוך גבעת הכלניות. שוכן כקילומטר וחצי מדרום לסמינר. בסמוך לצומת הכלניות על כביש 574. לא צופה או נצפה לאתר.





ט. אתרים ארכיאולוגיים

בסמינר עצמו לא מסומנים ריבועי עתיקות.



י. מסלולי טיול בתחום התוכנית

לא קיימים מסלולי טיול בתחום התוכנית.

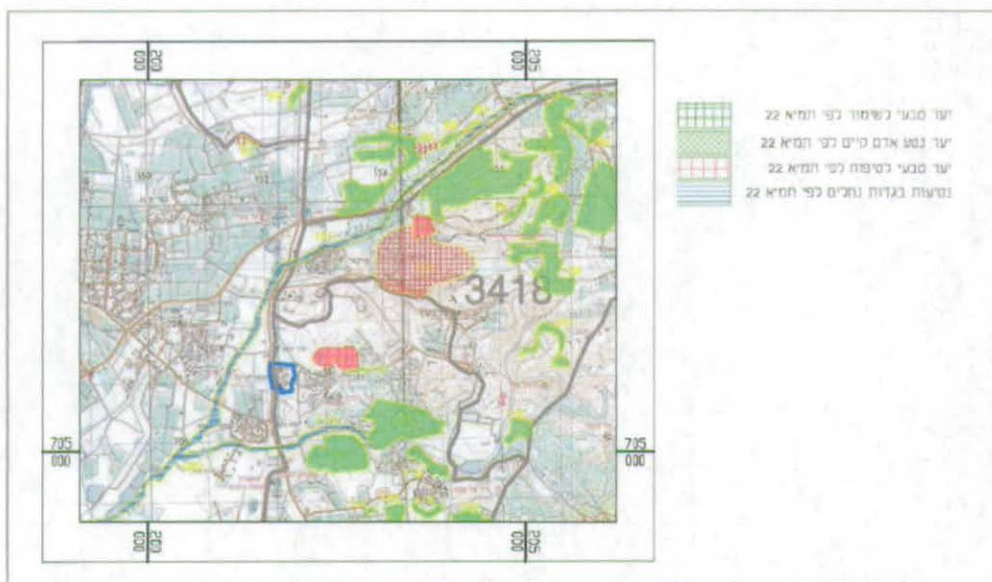


2. תוכניות מתאר קיימות

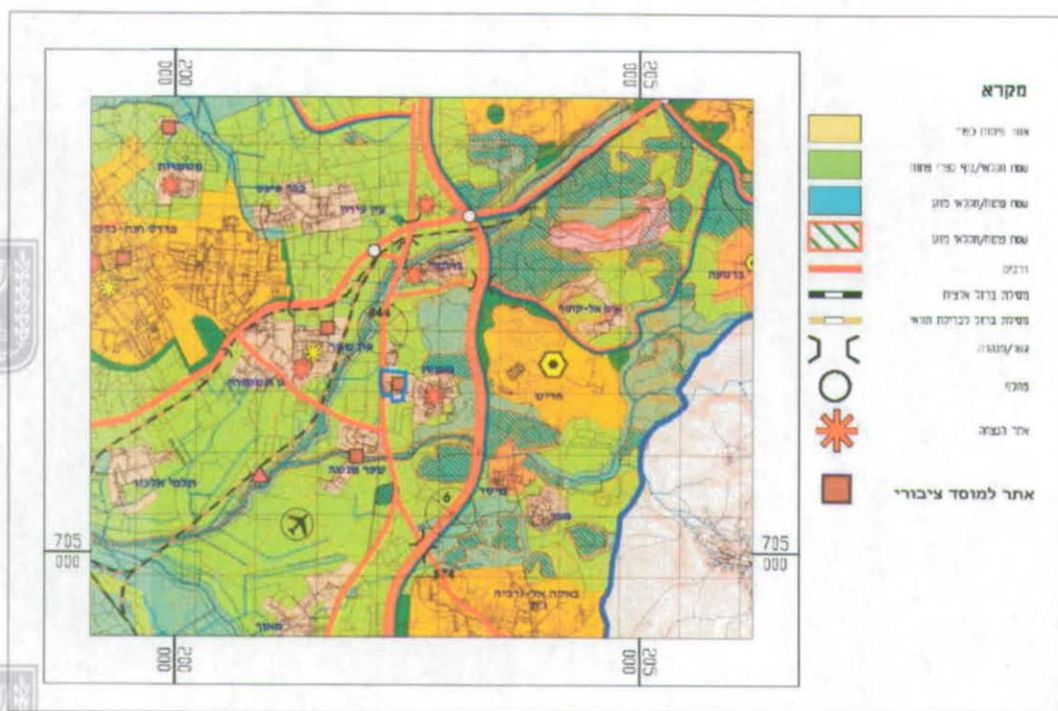
תמ"א 35 – מרקמים



תמ"א 22 – יער ויעור



תמ"מ 6 - תשריט יעודי קרקע





3. חלופות

נבחנו חלופות שונות לעניין בינוי, תנועה וחניות. החלופה שנבחרה היא זו שהשאירה את מירב השטח ללא דרכים וחניות, וריכזה את החניות והדרכים מסביב למתחם.



4. השפעת התוכנית על שטח התוכנית וסביבתה

התוכנית מציעה הוספת 18,700 מ"ר שטח לבניה על 37,400 מ"ר מאושרים. בנית מבנים לשהות ומבני קמפוס שונים. בנוסף סלילת כניסה חדשה מכביש המוביל למענית, וכביש היקפי בתוך הסמינר מלווה בחניות רבות.

הבניה העתידית - מתוכננת בצורה מפוזרת ומתאימה עצמה לאופי המבני הקיים ושומרת על מרקם השטחים הפתוחים המהווה את עמוד השדרה של המקום. (ראה תוכנית בינוי)

כביש עתידי וחניות – כביש היקפי מתוכנן יעבור בחלקו בדרכים קיימות ובחלקו בשטחים פתוחים. החניות העתידיות מתוכננות על שטחים פתוחים קיימים וחורשות. פיתוח הנ"ל יגרוור פגיעה בשטחים הפתוחים בשולי המקום, פגיעה בעצים קיימים (כריתה/העתקה), ועבודות עפר מתונות.





5. צפייה ונצפות

באופן עקרוני מבני הסמינר נחבאים בינות לעצים קיימים ומוסתרים מסביבתם. במערב- כלפי כביש 574 – אזור הכניסה והחניית גלוי אל הכביש. בצפון- כביש גישה מענית וביח"ר גלעם – כיום קיים באפר חורשת אורנים, וכן שדרת העצים לאורך הכביש. ממזרח – כלפי קבוץ מענית והרחבת הקבוץ העתידית – המתחם נטוע חליפות – וחלקו גלוי ובחלקו פתוח. מדרום – פתוח המתחם כלפי גבעות החמרה.

מבטים



1. מבט מצומת עין שמר דרומה



2. מבט אל כביש גישה למענית, חזית צפונית סמינר



3. מבט ממוענית לחזית מזרחית של הסמינר





4. מבט אל הכניסה לסמינר מכביש 574



5. מבט מכביש 574 חזית דרומית מערבית



6. מבט מצומת נרבתה צפונה



7. מבט אל לב הקמפוס





8. מבט אל השוליים הדרומיים בגבעת חביבה.



9. מבט לשוליים המזרחיים בגבעת חביבה



10. מבט לחורש טבעי בשוליים הצפון מזרחיים של גבעת חביבה



11. מבט אל חורשת אורנים בשוליים הצפוניים





6. הנחיות לשיקום נופי ולהקטנת השפעה על הסביבה

- **עצים קיימים** - בכל הפיתוח והבניה העתידיים תהיה התחשבות בעצים קיימים ככל שניתן. יעשה מאמץ לשלבם כחלק מהפיתוח והבניה. פרטים ותיקים ומיוחדים יישמרו. (ראה נספח עצים בוגרים) יש לשמור על 2 מ' מינימום מגזע העץ לשימור. עצים שניתן להעתיק יועתקו ע"פ מפרט וליווי אגרונום.
- **כביש היקפי** - ייסלל תוך התחשבות בעצים קיימים ובליויי אדריכל נוף. המדרכה לאורכו תהיה ע"פ חומרים בשבילים קיימים.
- **חניות** - תכנון מגרשי החניה יעשה תוך התחשבות בעצים קיימים. מומלץ להשתמש בחומרים מחלחלים לציפוי החניות- גמר מצע, ANYWAY, וכ"ו כל 10 חניות יהיה מרווח לנטיעת עץ. חניה צפונית באזור משופע תתוכנן כמדורגת בהתאם לטופוגרפיה, דרוג יעשה ע"פ הצורך במסלעות אבן או קירות אבן נמוכים.
- **באפר עצים וצמחיה**- כלפי דרום ומזרח (קבוץ מענית) יחוזקו נטיעות ושיחים בצמחיה מקומית.
- **נטיעות חדשות** – בתחום התוכנית יהיו מעצים מקומיים.
- **תימוך** - מילוי יהיה מחומר מקומי בשיפוע של 1:2 ומחופה באדמה מקומית. קירות יהיו מאבן גיר מקומית.
- **חומר חפור** - יש להשתמש ככל שניתן בחומר חפור בשטח האתר, חומר מיותר יפונה לאתר אחר בסביבה או יפונה לאתר שפיכה מאושר.

